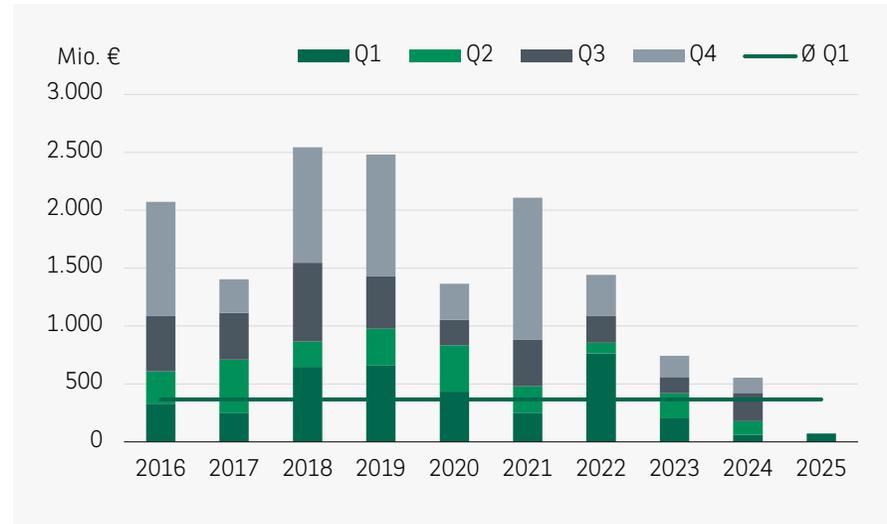


STUTTGART

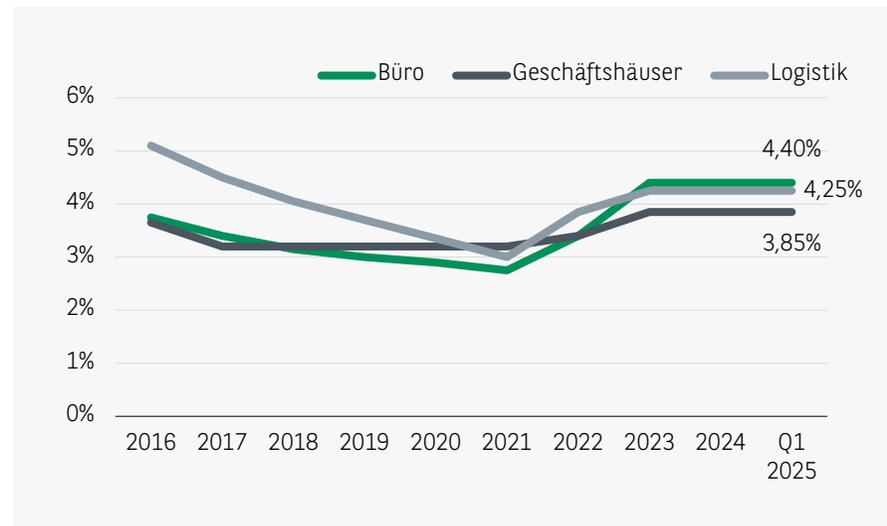
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



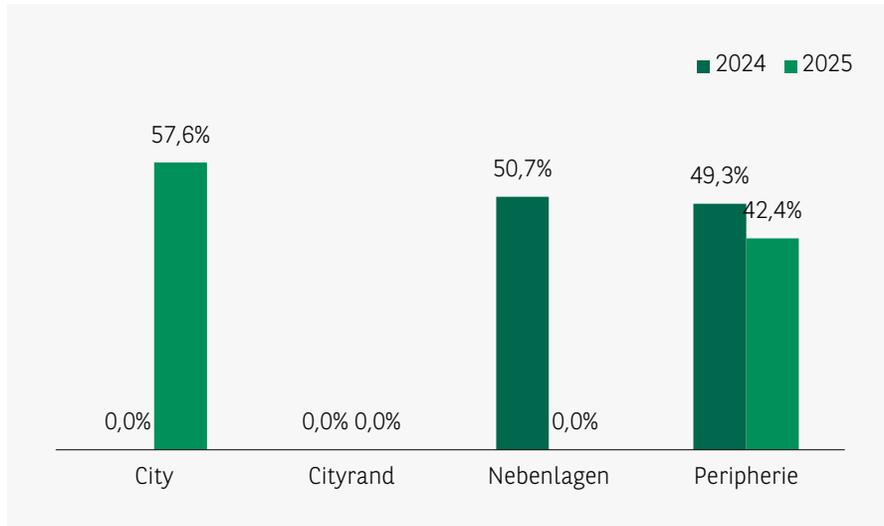
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



SCHWACHER JAHRESSTART JEDOCH ÜBER VORJAHRESQUARTALSERGEBNIS

- Der Stuttgarter Investmentmarkt startet ähnlich schwach wie die übrigen Top-Märkte in das neue Jahr 2025. So wechselten im ersten Quartal 2025 gewerbliche Immobilien in Höhe von 71 Mio. € den Besitzer. Entsprechend bewegt sich der Markt auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau. Immerhin konnte das Ergebnis gegenüber dem Vorjahresquartal um 16 % verbessert werden.
- Das sich insgesamt verbesserte Marktsentiment und das wieder gestiegene Interesse und Vertrauen von Investoren findet seine Entsprechung noch nicht in wieder angezogenen Investmentumsätzen. Der schwächelnde Konjunkturmotor, die Verunsicherung über den weiteren politischen und wirtschaftlichen Kurs dies und jenseits des Atlantiks und das noch nicht wieder gänzlich zurückgekehrte Vertrauen in die Nutzermärkte, lässt viele Investoren gerade in Bezug auf strategische, großvolumigere Ankäufe noch zurückhaltend agieren. Besonders größere Deals mit Büroimmobilien konnten auch auf dem Stuttgarter Markt bislang noch nicht in nennenswertem Ausmaß registriert werden. Die größte Transaktion bildet die Veräußerung des Büro- und Geschäftshauses in der Calwer Straße 33-35/Kronprinzenstraße 28-30.
- Die Spitzenrenditen bleiben gegenüber dem vierten Quartal 2024 erwartungsgemäß unverändert. Für Büroimmobilien werden aktuell 4,40 % angesetzt, während Logistikimmobilien zu 4,25 % und Geschäftshäuser zu 3,85 % rentieren.

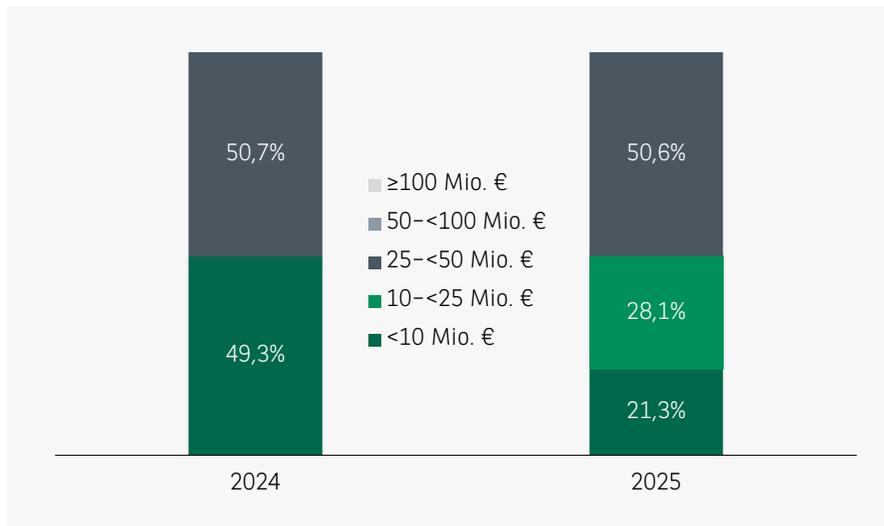
Investments nach Lage Q1



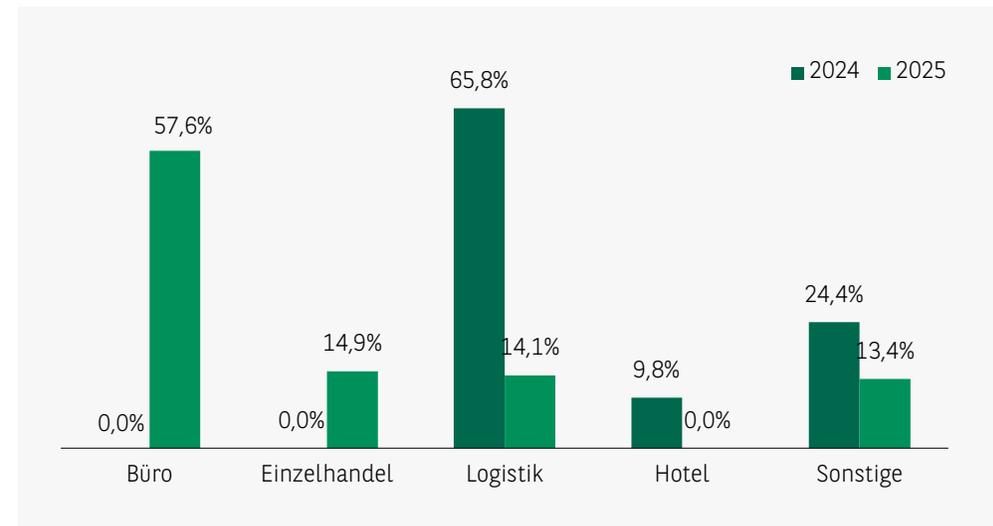
GERINGE ANZAHL AN TRANSAKTIONEN

- Das Bürosegment kommt mit knapp 58 % relativ betrachtet zwar auf einen überdurchschnittlichen Marktanteil (Ø 10 Jahre: 53 %), absolut betrachtet stehen jedoch auch hier nur 41 Mio. € zu Buche, für die zwei Deals verantwortlich zeichnen.
- Im Cityrand und in den Nebenlagen konnten bis dato noch keine Transaktionen registriert werden. Die City (58 %) und die Peripherie (42 %) teilen sich untereinander den Investmentumsatz auf. Nach den ersten drei Monaten ist diese Betrachtung jedoch eher als Momentaufnahme zu betrachten.
- Gut die Hälfte des Investmentvolumens entfällt auf die Größenklassen mittelgroßer Deals zwischen 25 und 50 Mio. €. Indes wurden in den beiden Segmenten größerer Investments über 50 Mio. € bislang noch keine Transaktionen vermeldet.

Investments nach Größenklassen Q1



Investments nach Objektart Q1



- Der Stuttgarter Investmentmarkt ist schwach in das neue Jahr 2025 gestartet. Die Kaufzurückhaltung von Investoren, insbesondere wenn es um großvolumige Transaktionen im Office-Segment geht, hält weiter an. Dies spiegelt sich in einem insgesamt kleinteilig strukturierten Markt und einer noch geringen Anzahl an bislang registrierten Transaktionen wider. Insgesamt ist die Schwäche im Stuttgarter Investmentmarkt jedoch nicht überzubewerten und im Kontext eines bundesweit belebten Fahrwassers der Investmentmärkte einzuordnen. Das Sentiment unter Investoren hat sich in den letzten Monaten zwar schon spürbar verbessert, jedoch findet dies seine Entsprechung noch nicht in einem signifikanten Anstieg an gewerblichen Transaktionen.
- Die konjunkturelle Erholung steht aktuell aufgrund des Zollkonfliktes mit den USA und geopolitischer Risiken auf einem wackeligen Fundament. Dennoch dürften das jüngst beschlossene Infrastruktur- und Rüstungspaket der deutschen Wirtschaft mittel- bis langfristig einen spürbaren An Schub verleihen. Es ist zu erwarten, dass schon in der zweiten Jahreshälfte 2025 die Wirtschaft von ersten Vertrauensvorschüssen profitieren sollte. Hiervon sollten auch die Stuttgarter Nutzermärkte profitieren und die Flächennachfrage weiter anziehen. In Kombination mit einem sich auf dem gefundenen Niveau einpendelnden Finanzierungsniveau dürften die Renditen weiter stabil bleiben.
- In Erwartung einer fortgesetzten und an Dynamik gewinnenden Markterholung im weiteren Jahresverlauf dürften die Investmentumsätze aus heutiger Sicht bis zum Jahresende das Niveau des vergangenen Jahres übertreffen. Ein Ergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts erscheint jedoch noch schwierig zu erreichen.

Kennzahlen Investmentmarkt Stuttgart

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	61	71	16,4%
Portfolioanteil (%)	11,3%	0,0%	-11,3%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	0,0%	0,0%-Pkte
Anteil Büro (%)	0,0%	57,6%	57,6%-Pkte
Anteil Citylagen (%)	0,0%	57,6%	57,6%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	78,9%	68,2%	-10,7%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,40%	4,40%	0,0%-Pkte
Geschäftshäuser (%)	3,85%	3,85%	0,0%-Pkte
Logistik (%)	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Lautenschlagerstraße 22 | 70173 Stuttgart

Tel. +49 (0)711-21 47 80-50

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN